

# Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ce formulaire est émis par le ministère en charge de l'urbanisme<sup>1</sup>.

**Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien** 

- Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)
  - Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
  - Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme (3))
  - Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles (articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme (4))
- Demande d'acquisition d'un bien (1)
  - Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
  - Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

## Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ N° d'enregistrement :

Prix moyen au m<sup>2</sup> :

## A - Propriétaire(s) du bien

### Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1

HAGOLLE

Prénom 1

Jean-Luc

Profession (facultatif) (6) : \_\_\_\_\_

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom

Prénom

Profession (facultatif) (6) : \_\_\_\_\_

### Pour une personne morale (7) :

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer la quote-part du déclarant : 1/, indiquer le nombre de co-indivisaire(s) : 2 et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213.1 du Code de l'urbanisme.

## Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : \_\_\_\_\_

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : \_\_\_\_\_

Numéro : 30 Voie : rue

Lieu-dit : Saint-Germain Localité : Navarrenx

Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale (si international) : \_\_\_\_\_

Code postal : 6 4 1 9 0 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Téléphone (facultatif) : \_\_\_\_\_ Indicatif (facultatif) : \_\_\_\_\_

Adresse électronique (facultatif) :

\_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_

## B - Situation du bien

### Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ?  Oui  Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : \_\_\_\_\_

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : \_\_\_\_\_

Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Localité : \_\_\_\_\_ Code postal : \_\_\_\_\_

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

### Références cadastrales de la parcelle<sup>2</sup>

Préfixe	Section	N°	Localité	superficie
000	AB	132	Rue Saint-Germain	335

*i* Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée.

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)  Oui  Non

## C - Désignation du bien

### Immeuble

Non bâti  Bâti sur terrain propre

Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom du propriétaire : \_\_\_\_\_

En cas d'indivision, précisez la quote-part du bien vendu : \_\_\_\_\_

### Nature des droits cédés

Pleine Propriété  Nue-Propriété  Usufruit

### Nature du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes

[2] Si le bien est situé sur plusieurs communes soumises au DPU, autant de DIA que de communes sont nécessaires.



Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol
					335

#### Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

Bâtiments vendus en totalité (11) :

La vente portera sur la partie professionnelle, à savoir :

Au rez-de-chaussée : un local professionnel à usage de pharmacie,  
pièce à usage d' orthopédie, cabine d' essai, réserve, sas livraison, sall

Surface construite au sol (m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_ Surface utile ou habitable (m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Nombre de :  Niveaux \_\_\_\_\_  Appartements \_\_\_\_\_  Autres locaux \_\_\_\_\_

#### Caractéristiques du bien (division en volumes)

Vente en volumes N° des volumes : \_\_\_\_\_

#### Caractéristiques du bien (copropriété)

Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés : \_\_\_\_\_

Le bien est achevé depuis :  Plus de 4 ans  Moins de 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :  Plus de 10 ans  Moins de 10 ans

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable

#### Lotissement

Bien situé dans un lotissement ?  Oui  Non   
  Joindre le règlement et le cahier des charges du lotissement.

#### Droits sociaux (13)

Désignation de la société : \_\_\_\_\_ Nombre de parts cédées : \_\_\_\_\_

Désignation des droits : \_\_\_\_\_ Nombre total de parts : \_\_\_\_\_

Nature : \_\_\_\_\_

Numéro des parts : \_\_\_\_\_

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ?  Oui  Non

#### D - Usage et occupation (14)

**Usage**  Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes

Habitation  Professionnel  Commercial  Agricole

Autre (préciser) : \_\_\_\_\_

### Occupation

- Par le(s) propriétaire(s)  
 Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire.  
 Sans occupant  
 Autre (préciser) : \_\_\_\_\_

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a-t-elle été exploitée sur le terrain ?

- Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.  
 Non

## E - Droits réels ou personnels (15)

Grevant les biens :  Oui  Non

Préciser la nature : \_\_\_\_\_ Indiquer si rente viagère antérieure :  Oui  Non

## F - Modalité de la cession ou de la donation

### 1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en chiffres) : 150000

(en lettres) : \_\_\_\_\_

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : \_\_\_\_\_

Dont éventuellement inclus : Mobilier : \_\_\_\_\_ Autres : \_\_\_\_\_

Vente indissociable d'autres biens :  Oui  Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) : \_\_\_\_\_

### Modalité de paiement

Comptant à la signature de l'acte authentique  À terme (préciser) : \_\_\_\_\_

Si commission, montant : \_\_\_\_\_  TTC  HT

À la charge de :  Acquéreur  Vendeur

Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation : \_\_\_\_\_

Évaluation de la contrepartie : \_\_\_\_\_

Rente viagère Montant annuel : \_\_\_\_\_ Montant comptant : \_\_\_\_\_

Bénéficiaire(s) de la rente : \_\_\_\_\_

Droit d'usage et d'habitation  Vente de la nue-propriété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : \_\_\_\_\_

### Autres modalités de transfert

Échange

Désignation des biens reçus en échange : \_\_\_\_\_

Montant de la soulte le cas échéant : \_\_\_\_\_

Propriétaires contre-échangistes :

Apports en société

Bénéficiaire : \_\_\_\_\_ Estimation du bien apporté : \_\_\_\_\_

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain : \_\_\_\_\_ Estimation des locaux à remettre (dation) : \_\_\_\_\_

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession : \_\_\_\_\_

## 2 - Adjudication (16)

Volontaire  Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication : \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ Montant de la mise à prix : \_\_\_\_\_

Lieu de l'adjudication : \_\_\_\_\_

## 3 - Donation (17)

Oui  Non

## G - Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

**1-A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués**

**Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :**

Nom d'usage \_\_\_\_\_

Prénom \_\_\_\_\_

Profession : \_\_\_\_\_

**Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :**

Nom d'usage du représentant \_\_\_\_\_

Prénom du représentant \_\_\_\_\_

HAGOLLE \_\_\_\_\_

Bernard \_\_\_\_\_

Dénomination \_\_\_\_\_

Forme juridique \_\_\_\_\_

LA HAG \_\_\_\_\_

SCI \_\_\_\_\_

N° SIRET \_\_\_\_\_

8 4 4 4 2 4 2 2 6 0 0 0 1 8

**Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :**

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : \_\_\_\_\_

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : \_\_\_\_\_

Numéro : 30 Voie : rue \_\_\_\_\_

Lieu-dit : Saint-Germain Localité : Navarrenx \_\_\_\_\_

Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale (si international) : \_\_\_\_\_

Code postal : 6 4 1 9 0 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Téléphone (facultatif) : \_\_\_\_\_ Indicatif (facultatif) : \_\_\_\_\_

Adresse électronique (facultatif) : \_\_\_\_\_

@ \_\_\_\_\_



Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (19) :

La vente portera sur la partie professionnelle, à savoir :  
Au rez-de-chaussée : un local professionnel à usage de pharmacie,  
pièce à usage d' orthopédie, cabine d' essuyage, réserve, sas livraison, salle  
préparatoire, local poubelles  
D' une superficie loi Carrez de 79.59 m<sup>2</sup> selon attestation de mesurage du  
Cabinet Barrère en date du 13 novembre 2025.

2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).

3 - Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A.

Maître  
DESLOUS-ESTRADE

Fait à : Arthez de bearn

Le : 1 9 / 1 1 / 2 0 2 5

Signature et cachet s'il y a lieu

## H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage

DESLOUS-ESTRADE

Prénom

Marie-Christine

Qualité

NOTAIRE

Adresse électronique :

marie.estrade.64052@notaires.fr

### Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : \_\_\_\_\_

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : \_\_\_\_\_

Numéro : 2 Voie : ZA

Lieu-dit : de la Geule

Localité : ARTHEZ-DE-BEARN Pays : \_\_\_\_\_

Code postal : 6 4 3 7 0 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Téléphone : 0 5 5 9 6 7 7 0 0 2 (Indicatif si international) : + \_\_\_\_\_

### Cadre réservé au titulaire du droit de préemption

Vu la délibération du 12.08.2020,  
de maire au nom de la commune,  
renonce à exercer son droit de préemption  
urbain.

Navarrenx, le 21/11/2025,  
L'adjoint au maire  
H. CAZALETS.



### Informations concernant vos données à caractère personnel

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite. Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données  
3 Place de Fontenoy  
TSA 80715  
75334 Paris Cedex 07

## Annexe - Références cadastrales

Si votre bien porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie :

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )



# Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

## Liste des renvois figurant dans le formulaire

- (1) – La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.
- (2) – Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, régi par les articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où est situé ce bien.
- (3) – Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé (article L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où est situé ce bien.
- (4) – Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les « espaces naturels sensibles » (article L. 215-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration est à adresser au président du conseil départemental du département dans lequel est situé ce bien.
- (5) – Si la demande est faite conjointement par deux personnes qui ne sont pas en indivision, il faut indiquer le nom et le prénom du second déclarant dans nom 2 prénom 2 ; dans le cas d'une indivision des compléments devront être apportés dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) » (cf. renvoi 9).
- (6) – Si la profession est renseignée, elle doit l'être selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.
- (7) – Si le déclarant est une personne morale ou plusieurs personnes morales, les éléments doivent être clairement renseignés (Siret, forme juridique et identité du représentant). La possibilité qu'il y ait plusieurs personnes comme déclarants peut être traitée dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) ».
- (8) – Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :  
– l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;  
– l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire du littoral qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil départemental ou le Conservatoire.
- (9) – En cas d'indivision entre personnes physiques ou entre personnes morales, les informations relatives à l'identité, l'adresse et à la quote-part seront obligatoirement renseignées dans la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » générée automatiquement lorsque le nombre de co-indivisaires est renseigné.
- (10) – L'adresse du déclarant doit être la plus détaillée possible. Pour le siège social (si le propriétaire est une personne morale), il faut indiquer l'adresse du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra indiquer l'adresse à la rubrique H.
- (11) – Bâtiments vendus en totalité : les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple) ; la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ; les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles, le cas échéant locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, commerces par exemple). Le numéro des volumes pour une vente en volumes permet d'identifier le bien objet de la vente.
- (12) – Locaux dans un bâtiment en copropriété.  
Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc. La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux...).
- (13) – Droits sociaux : lorsque la DIA porte sur la vente de parts de société (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : « locaux dans un bâtiment en copropriété »). Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.  
Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple. Il faut indiquer le nombre et le numéro des parts.
- (14) – Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien. Il peut y avoir plusieurs usages donc plusieurs choix conjoints possibles. Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.
- (15) – Indiquer clairement s'il y a des droits réels ou personnels.  
La mention « en attente d'éléments de la conservation des hypothèques » n'est pas admise.



---

**(16)** – Adjudication : cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication. Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

---

**(17)** – La donation peut donner lieu à droit de préemption. Ceci est régi par l'article L. 213-1-1 du code de l'urbanisme qui précise en effet que sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° de l'article L. 213-1 lorsqu'ils font l'objet d'une donation entre vifs, sauf si celle-ci est effectuée :

1° Entre ascendants et descendants ;

2° Entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;

3° Entre époux ou partenaires d'un pacte civil de solidarité ;

4° Entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.

---

**(18)** – Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non-utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

---

**(19)** – Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :

– maintien de l'usage actuel

– ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve...

---

**(20)** – Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du « droit de délaissement » qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

---

**(21)** – Signataire autre que le propriétaire.

Qualité : notaire, mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.

Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

 Pour en savoir plus

Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex - Tél : 01 40 81 21 22

[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)



Département :  
PYRENEES ATLANTIQUES

Commune :  
NAVARRENX

Section : AB  
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 05/11/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PTGC Béarn  
6 rue d'Orléans BP 1612 64016  
64016 PAU CEDEX  
tél. 05.59.68.68.78 -fax  
sdif64.ptgc.bearn@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







Publié le : 26/02/2026 18:25 (Europe/Paris)

Par : Urbanisme

[https://www.ville-navarrenx.fr/documents\\_administratifs/45480](https://www.ville-navarrenx.fr/documents_administratifs/45480)

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNES

- **M. Bernard Jean Luc HAGOLLE**  
et **Mme Geneviève Anne Marie HONDAREYTE**, son épouse,  
de nationalité française,  
demeurant ensemble à ARTHEZ DE BEARN (64) au 2, chemin PALOUQUE,  
Mariés sous le régime de la séparation des biens pure et simple au terme de leur contrat  
de mariage reçu par Me LERICHE, notaire à ARTHEZ DE BEARN, le 24/6/1995, préalable  
à leur union célébrée à la mairie d'OGENNE CAMPTORT (64) LE 29/7/1995, ledit régime  
non modifié depuis,

Ci-après dénommé "**Le Bailleur**", d'une part

### ET

- **La SARL PHARMACIE HAGOLLE**  
Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000 €, dont le siège social est situé au  
30, rue Saint Germain à NAVARREX (64), en cours d'immatriculation au RCS de PAU,  
représentée par sa gérante en exercice Mme Geneviève HAGOLLE-HONDAREYTE.

Ci-après dénommée "**Le Preneur**", d'autre part

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

#### ARTICLE 1 – DESIGNATION

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

Un local commercial d'une superficie totale de 96 m<sup>2</sup> au rez de chaussée d'un immeuble à  
usage mixte d'habitation et professionnel sis au 30, rue Saint Germain à NAVARREX.

Le local dont s'agit est composé d'une pièce principale avec réserve, d'un laboratoire, d'une  
pièce à usage de bureau et d'un WC.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux et dispense le bailleur d'une

HB

GH

CH

1/8



plus ample désignation.

#### **ARTICLE 2 – DUREE**

Le présent bail, régi par le statut légal des baux commerciaux, est consenti et accepté pour une durée de 9 (NEUF) années qui commencera à courir le **1<sup>er</sup> janvier 2009** pour se terminer le **31/12/2018**.

Le preneur aura néanmoins la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur par acte d'huissier signifié six mois au moins à l'avance.

#### **ARTICLE 3 - DESTINATION**

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et pour l'exploitation d'une **pharmacie d'officine**, l'exclusion de toute autre utilisation.

Le preneur pourra, dans les conditions fixées par les textes en vigueur et sous réserve de toute autorisation nécessaire, adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

#### **ARTICLE 4 - ÉTAT DE LIVRAISON**

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger la moindre remise en état ou une quelconque indemnité du bailleur. Un état des lieux sera effectué aux frais du preneur et en présence des parties.

#### **ARTICLE 5 – ENTRETIEN - REPARATIONS - TRAVAUX PRESCRITS PAR L'AUTORITE ADMINISTRATIVE - GROSSES REPARATIONS**

Le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien. D'une façon générale, le preneur fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, le tout relativement aux biens loués, aux équipements et installations des biens loués.

Le bailleur supportera les réparations visées à l'article 606 du Code civil.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, ses préposés ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

#### **ARTICLE 6 - TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR**

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, transformation ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le

HB CH

GH 2/8





consentement préalable et écrit du bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part.

Ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

#### **ARTICLE 7 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE**

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser sous huit jours le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

#### **ARTICLE 8 - GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER**

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

#### **ARTICLE 9 – ASSURANCES**

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

HB GH

GH 3/8



## **ARTICLE 10 - IMPOTS ET TAXES**

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant, y compris partiellement ou proportionnellement dans la mesure où ils se rapportent à la période de location et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. Le preneur devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

## **ARTICLE 11 - RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES**

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.  
S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

## **ARTICLE 12 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS**

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.  
Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.  
Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

## **ARTICLE 13 - VISITE DES LIEUX**

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.  
Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.  
Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

## **ARTICLE 14 - INTERDICTIONS DIVERSES**

Il est interdit au preneur :

HB GA

GA 4/8



- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale ;
- etc.

#### **ARTICLE 15 – GARDIENNAGE**

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

#### **ARTICLE 16 - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### **ARTICLE 17 - INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS**

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

#### **ARTICLE 18 - RESTITUTION DES LOCAUX**

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'Administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

#### **ARTICLE 19 – TOLERANCES**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

HB GH

GH 5/8





## ARTICLE 20 - CESSION, SOUS-LOCATION

Il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce ;
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler le bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail, et de lui remettre une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

## ARTICLE 21 - CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

Le preneur remboursera au bailleur sa quote part de charges et prestations ci après

- ◇ 50 % du chauffage des lieux loués,
- ◇ 50 % de la consommation d'eau chaude et froide,
- ◇ 50 % du montant de la taxe des ordures ménagères avancée par ce dernier sur présentation de tout justificatif.
- ◇ de façon générale toute charge qui serait "locative" car partagée entre la partie habitation et la partie louée par le présent contrat.

Ces remboursements seront faits au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'éventuels acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an.

## ARTICLE 22 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX HUIT MILLE EUROS hors taxes** auquel vient s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur, que le preneur s'oblige à payer d'avance au bailleur et mensuellement.

Les paiements devront être effectués par virement bancaire avant le 5 de chaque mois.

Le preneur versera à bailleur à titre de complément de loyer 50 % de la taxe foncière (hors TOM voir article 21) acquittée par ce dernier et sur présentation de justificatif.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé sur une base annuelle de une fois et demi le taux de l'intérêt légal, calculé par mois de retard jusqu'à complet paiement.

43 GN

GN

6/8



### **ARTICLE 23 - REVISION TRIENNALE**

Le loyer pourra être révisé tous les trois ans en fonction de la valeur locative des lieux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, dans les conditions et selon les réserves prévues par la réglementation en vigueur.

L'indice INSEE de la construction applicable sera celui en cours au jour de l'entrée en jouissance.

### **ARTICLE 24 - INDEXATION CONVENTIONNELLE**

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indexation du loyer se fera tous les ans, à la date d'anniversaire d'entrée en jouissance, le loyer devant varier du même pourcentage que celui de l'indice trimestriel choisi.

L'indice trimestriel INSEE de la construction qui servira de référence aux indexations annuelles ultérieures sera celui en cours au jour de l'entrée en jouissance.

Si en cours de bail la publication de cet indice devait cesser, il serait fait publication de l'indice le plus voisin.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Il est précisé que la présente clause est une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue à l'article précédent.

### **ARTICLE 25 - DEPOT DE GARANTIE**

De convention expresse, il n'est pas prévu de dépôt de garantie.

### **ARTICLE 26 - EXPIRATION OU RENOUELEMENT DE BAIL**

L'expiration et le renouvellement du présent bail sont soumis aux conditions et modalités fixées par le statut des baux commerciaux.

### **ARTICLE 27 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer – le délai d'un mois pouvant être mis à profit par le locataire pour demander au juge l'octroi de délais et la suspension des effets de la clause – ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le président du tribunal de grande instance de PAU et exécutoire

HB GH

GH 7/8



par provision, nonobstant appel.

#### ARTICLE 28 - TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le présent bail étant soumis à la TVA, celle-ci sera payée au bailleur en sus des loyers et charges au fur et à mesure de leur exigibilité.

#### ARTICLE 29 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

#### ARTICLE 30 - ÉLECTION DE DOMICILE

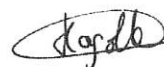
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Fait en trois exemplaires  
A NAVARRENX  
Le 17 décembre 2008

M. et Mme HAGOLLE  
Bailleur



la SARL PHARMACIE HAGOLLE  
Preneur



Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES PAU-  
SUD

Le 29/12/2008 Bordereau n°2008/1 802 Case n°30

Ext 7758

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agent

Patrick LAUZE  
agent de constatation principale

